

Beeldkwaliteitplan
Hof Souburgh
Gemeente Alblasserdam



29 januari 2013
110.302.00



KuiperCompagnons

Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw, Architectuur, Landschap
City & Regional Planning, Urban Design, Architecture, Landscape



Beeldkwaliteitplan
Hof Souburgh
Gemeente Alblasserdam

29 januari 2013
110.302.00

KuiperCompagnons

Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw, Architectuur, Landschap
City & Regional Planning, Urban Design, Architecture, Landscape





Inhoudsopgave

INLEIDING	7
RUIMTELIJKE VERKENNING	11
LANDSCHAP	15
ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE	21
RICHTLIJNEN VOOR BEELDKWALITEIT	31



Ligging van het plangebied

Inleiding

Ten oosten van de kern Alblasserdam, in een meander van de rivier de Alblas ligt het voormalige Hof Souburgh. Van een “Hof” is eigenlijk geen sprake meer, de locatie omvat momenteel een landhuis met boerenstal, enkele leegstaande (arbeiders)woningen, het appelhuisje en een vervallen molen. De historie van het gebied is echter veel rijker. Nu er plannen zijn Hof Souburgh weer iets van die oude allure terug te geven is het zaak de ruimtelijke, landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten nader te bekijken en te analyseren, zodat er inspiratie en randvoorwaarden ontstaan voor een (her-) ontwikkeling van de locatie.

Aanleiding

In 2006 kreeg Hof Souburgh een nieuwe eigenaar die het gebied wil herstellen en zelf in het gebied wil wonen. Uitgangspunt is de restauratie van de herenboerderij, het appelhuis en de vervallen molen. Hiernaast zal het appelhuis een nieuwe (kantoor) functie krijgen. De bestaande niet monumentale (arbeiders)woningen zullen plaats maken voor de ontwikkeling van vier nieuwe

woningen. De bouw van woningen kan de kostendrager worden voor het restaureren van de monumenten. Uitgangspunt is dat er geen nieuwe woningen worden toegevoegd maar dat de bestaande woonfuncties worden geconcentreerd.

Beeldkwaliteitplan

Met voorliggend beeldkwaliteitplan wil de gemeente een ruimtelijk kader scheppen waarbinnen deze ontwikkeling mogelijk is. Tevens geeft dit beeldkwaliteitplan richtlijnen en regels welke als onderdeel van het welstandsbeleid vastgesteld kunnen worden.

Het beeldkwaliteitplan is geen blauwdruk voor de toekomstige ontwikkeling. Het is evenmin een plan om de historie één op één terug te brengen.

Het beeldkwaliteitplan kijkt naar de aanwezige ruimtelijke kwaliteiten en hoe die zijn ontstaan. De ontwikkeling van het landschap, archeologische sporen en cultuurhistorische kenmerken worden in beeld gebracht en vormt tezamen met de ruimtelijke (stedenbouwkundige) kenmerken van



de huidige situatie de uitgangspunten en inspiratie voor de nieuwe ontwikkelingen.

Het beeldkwaliteitplan biedt bouwstenen waarmee de ontwikkeling kan worden ingepast en de bestaande samenhang kan worden versterkt. Het is een zoektocht naar de mogelijkheden om de locatie tot zijn recht te laten komen. Het gaat daarbij uit van behoud en versterken van de Genius Loci (de geest van de plek).



Ligging in groter verband

Alblasserdam ligt in de Alblasserwaard die gekenmerkt wordt door de ligging aan een groot aantal rivieren (Lek, Merwede, Noord). Het westelijke en zuidelijke gedeelte van de Alblasserwaard is verstedelijkt gebied en omvat de gemeenten Gorinchem, Hardinxveld-Giessendam, Sliedrecht, Papendrecht en Alblasserdam. Het noordelijke en oostelijke gedeelte van de Alblasserwaard is overwegend landelijk gebied en omvat de gemeenten Nieuw-Lekkerland, Graafstroom, Liesveld, Giessenlanden en Zederik.

Polder Souburgh ligt direct ten oosten van de bebouwde kom van Alblasserdam. De polder heeft een oppervlak van circa 37 ha. en wordt begrensd door de Alblas en het dijklint Kortland

Het open en grootschalige karakter van de polder Souburgh vormt een duidelijk waarneembaar contrast met het kleinschalige slagenschap van de Alblasserwaard.

Beplanting aan de randen begrenst de polder en geeft de maat aan de polder en maakt de polder naar buiten toe herkenbaar. De bebouwing neemt een prominente plaats in en presenteert zich aan de zuidkant richting de rivier. Hierdoor is Souburgh duidelijk zichtbaar vanaf de Alblas en overzijde daarvan. Vanuit de omgeving is de eigenheid en het specifieke karakter van de polder duidelijk herkenbaar.

“Polder Souburgh”

Het schiereiland bestaat hoofdzakelijk uit landbouwpercelen met een agrarisch gebruik. De polder Souburgh is door de eeuwen heen een plek is geweest met een grote mate van activiteiten. De landbouw en daarmee samenhangende bewoning en bedrijvigheid hebben de plek sinds jaar en dag gekenmerkt.

In het zuiden van het schiereiland bevindt zich bebouwing behorende bij de voormalige buitenplaats “Hof Souburgh”. Het hoofdgebouw betreft een herenboerderij met stalgedeelte. Aan de noordzijde van de boerderij bevindt zich



een erf met enkele (wagen)schuren. Langs de Alblas is het zogenaamde appelhuis gelegen; een voormalige woning met opslagzolder.

Ten oosten van de herenboerderij is één vrijstaande woning gelegen. Ten noordoosten hiervan ligt een cluster van bebouwing bestaande uit een twee-onder-één-kap woning, een schuur en kleinere bijgebouwen. Aan de westzijde van het plangebied ligt een vervallen molen. Het gebied wordt ontsloten door een toegangsweg aan de westzijde van het schiereiland.

De bebouwing is momenteel grotendeels leegstaand en deels vervallen. Het gebied is verder in gebruik voor landbouw.

De voormalige buitenplaats is van cultuurhistorisch belang. Een deel van de bebouwing is aangewezen als rijksmonument. Ook zijn er enkele archeologische monumenten in het gebied aanwezig waaronder de fundamenten van een versterkte middeleeuwse woontoren welke de voorloper vormt van de latere buitenplaats.

Polder Souburgh is door de eeuwen heen een gebied met grote mate van activiteit geweest. Vanaf het middeleeuwse kasteel tot de huidige situatie hebben zich hier de activiteiten

geconcentreerd. Het landschap met voor akkerbouw geschikte gronden, de strategische ligging aan de Alblas en de enigszins hogere ligging van het oostelijk deel van de zuidelijke punt van het schiereiland maakt precies deze plek tot ideale plaats voor bewoning.

Elementen als het kasteel (een bestuurlijk, administratief en militaire centrum), de latere middeleeuwse voorburcht (met woon- en/of bedrijfsgebouwen), de 18e eeuwse hofstede en de 19e eeuwse Herenboerderij (met de boomgaard en de uitgestrekte agrarische complexen) vormen de tastbare bewijzen van bewoning en de daarmee samenhangende bedrijvigheid.



Ontstaan en historie van het landschap

Geologisch gezien bevindt het plangebied zich in een 'recent' ontstaan landschap. Pas na de laatste IJstijd (10.000 jaar v. Chr.) werd hier een nat moeras- en veengebied gevormd. Het was een ruig en robuust gebied waarin het niet makkelijk leven was voor de mens. Na een kortstondige bewoning in de Romeinse tijd werd de Alblasserwaard dan ook pas vanaf rond het jaar 1000 permanent bewoond.

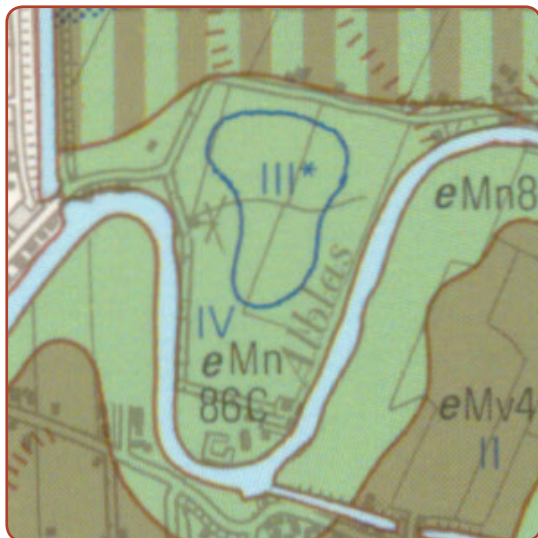
Naarmate bewoners zich vestigden en het gebied werd ontgonnen transformeerde de verschijningsvorm van het landschap. Het natte rivierenland werd gecultiveerd met behulp van de dijkenbouw. De karakteristieke strokenverkaveling ontstond door de aanleg van sloten voor de ontwatering van de polder en afvoer van ontgonnen veen.

Bodem en gebruik

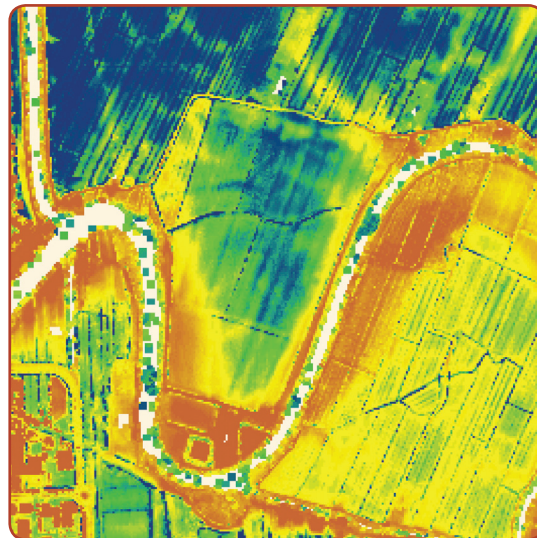
Op de hiernaast weergegeven uitsnede van de bodemkaart is af te lezen dat de bodem bestaat uit zoete getijdenafzettingen (rivierafzettingen); kalkarme poldervaaggronden. Dit zijn relatief jonge, kleiige gronden, geschikt voor landbouw.

Op de uitsnede van de AHN-kaart (Actueel Hoogtebestand Nederland) is duidelijk te zien dat het zuidelijk deel van het plangebied, in de binnenbocht van de Alblas, hoger ligt dan het noordelijk deel. Op de hogere (en drogere) gronden bevindt zich van oudsher bebouwing. De lager gelegen gronden zijn in landbouwkundig gebruik.

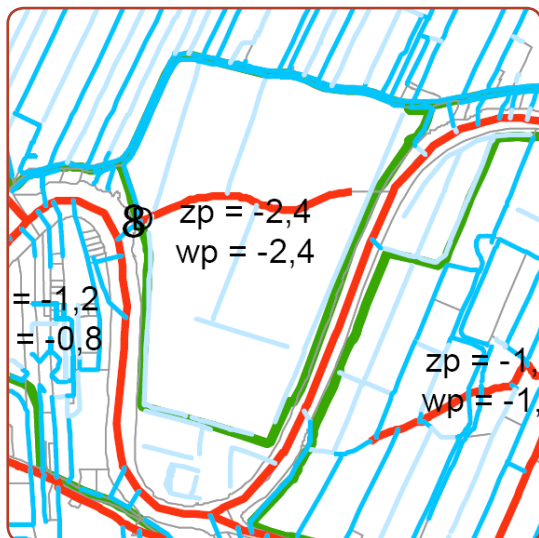
Door het landbouwkundige gebruik wijkt het bodemgebruik van de polder af van haar omgeving. Met name de goede ontwatering van deze polder maakt dat de polder niet slechts als grasland gebruikt kan worden maar ook als landbouwgrond kan worden bewerkt.



Bodemkaart



Hoogtekaart AHN



A	stuw	@	sluis	waterloop	waterkering
		A	stuw	A	praktijk peil
7	brug	D	syfon	B	
D	duiker	F	dam	C	
8	gemaal	kadaster			

De rol van water

Water heeft een grote rol gespeeld bij de vorming van de bodem, het landschap en het gebruik van het gebied. Vanaf het jaar 1000 is begonnen met de ontginning van het veengebied in Zuid/Holland aan het eind van de 13de eeuw waren de ontginning van de Alblasserwaard goeddeels voltooid. Vanuit de natuurlijke veenwaters, waaronder de Alblas, waren watergangen ontstaan. Door inklinking (als gevolg van de ontginningen) kwamen steeds meer overstromingen voor. Om het gebied te beschermen werden dijken aangelegd. Hierbij zorgde molens voor de bemaling en werd gebruik gemaakt van sluisjes.

Binnen het watersysteem van de Alblasserwaard heeft de polder van Souburgh een eigen watersysteem dat via de oost-westlopende watergang afwatert op de Alblas. De molen deed hierbij vroeger dienst als gemaal. De watergang is met zijn natuurlijke vorm karakteristiek voor deze polder.

Op de uitsnede van de waterkaart is te zien dat de afwatering van de Polder Souburgh nog steeds plaatsvindt op de locatie van de molen. Hier bevindt zich momenteel een gemaal en een syfon.

Het zomer- en winterpeil van het water wordt op één niveau gehouden. Dit peil (-2,4 m NAP) is lager dan in de omgeving om landbouwkundig gebruik van de polder van Souburgh mogelijk te maken.

Verschijningsvorm

Op het kaartbeeld van de situatie rond circa 1900 is te zien dat zich binnen het plangebied verscheidene bospercelen en boomgaarden bevonden. De boomgaarden bevonden zich met name aan de oostzijde en zuidzijde, op de hoger gelegen en beter ontwaterde delen.

Momenteel zijn in de omgeving veel voorkomende soorten van beplanting els, wilg en populier.

Opvallend is dat de sfeer en karakteristiek van de Polder Souburgh afwijkt van haar omgeving. Met name het landbouwkundige gebruik van de polder draagt hieraan bij. Ook de duidelijke begrenzing door de Alblas en de entrees met toegangspoorten aan de noordzijde bevestigen de eigenstandige positie van de polder.

De eigenheid leidt tot een beperktere relatie met de omgeving. Aan de westzijde zijn woningbouwontwikkelingen hetgeen sterk het beeld vanuit de polder bepaalt. Beplanting op

de plaats van de, hier vroeger aanwezige rij populieren, zou de Polder Souburgh aan deze zijde een ruimtelijke afscherming kunnen geven en de eigenheid van de polder benadrukken.

Binnen plangebied is een ruimtelijke tweedeling aanwezig. Het zuidelijke deel van het plangebied is hoger gelegen, kent voornamelijk een woonfunctie en is meer besloten van karakter. Het noordelijke deel is grootschaliger van karakter, met ruime kavelmatten en met een landbouwkundige functie.

Waardering

De bouwstenen voor het beeldkwaliteitplan vanuit het oogpunt van landschap zijn erop gericht om de landschappelijke karakteristieken van het plangebied, en daarmee de Genius Loci (de geest van de plek) te behouden en te versterken. Hiermee wordt het authentieke van de Polder Souburgh beschermd en draagt het bij aan een voor de regio kenmerkend, en gedifferentieerd landschap.

1. Zelfstandige eenheid

Binnen het omliggende veenweidegebied vormt het plangebied, de Polder Souburgh, zowel ruimtelijk als functioneel een zelfstandige en afwijkende eenheid.

2. Landbouwkundig gebruik.

Het (van oudsher) afwijkende grondgebruik van de Polder Souburgh benadrukt de zelfstandige karakteristiek van het plangebied.

3. Streekspecifieke soorten

Ondanks de afwijkende karakteristiek vormt het plangebied een onderdeel van de grote landschappelijke eenheid de Alblasserwaard, met streekeigen beplantingssoorten.

4. Zichtlocatie buitenplaats vanaf de Alblas.

De oevers van de polder hebben een groene, natuurlijke invulling welke met de prominente ligging van de bebouwing van de buitenplaats een grote zichtbaarheid hebben vanaf de Alblas.

5. Tweedeling

De aanwezige tweedeling tussen een open, grootschaliger en lager noordelijk deel, en een besloten, kleinschaliger en hoger zuidelijk deel is karakteristiek en kan verder versterkt worden.

- Noordelijk deel: grote schaal, open, landbouwkundig gebruik, grote kavels.
- Zuidelijk deel: kleine schaal, intiem, woonfunctie.

6. Centrale watergang

De centraal gelegen, meanderende, watergang vormt een karakteristiek landschappelijk element dat van groot belang is geweest voor de geschiedenis van de plek.

Het middeleeuwse Hof

De locatie Hof Souburgh kent een groot aantal waardevolle cultuurhistorische elementen welke aanknopingspunten bieden bij de verdere ontwikkeling van het gebied. De geschiedenis gaat in ieder geval terug tot het einde van de 13de eeuw.

Rond 1280 was het Ridder Nicolas van Souburgh die op de meest zuidelijke punt van het schiereiland een hof stichtte.

Het hof bestond in ieder geval uit een rechthoekig stenen huis of kasteel met gracht. Het kasteel was gelegen op een relatief hoog gelegen stuk grond langs de Alblas en had een strategische positie aan de Alblas en ten opzichte van het bebouwingslint van Oud-Albas. Bij het hof hoorden vermoedelijk uitgestrekte agrarische complexen.

De exacte vorm van de bebouwing is niet achterhaald; mogelijk is het hof begonnen als woontoren, want op zuidwesthoek zijn sporen van een rechthoekige toren gevonden. Op de overige

hoeken bevonden zich wellicht uitspringende torens ter verdediging van de muurflanken.

Aan de oostzijde van het kasteel bevond zich mogelijk een voorburcht. Hier zouden de bedrijfsgebouwen, behorende bij het kasteel gelegen zijn. Het kasteel vervulde dan een militaire en administratieve (ondermeer ophalen van belastingen) functie. De huidige watergangen kunnen onderdeel zijn geweest van een omgrachting van deze voorburcht. Ook de verhoging, woonterp ter plaatse van de huidige herenboerderij is een indicatie van een mogelijke voorburcht.

De entree van het kasteel en de voorburg lag vermoedelijk aan de oostzijde. De in de huidige situatie nog aanwezige entree aan de oostzijde van het schiereiland diende als toegang.

Voor meer bebouwing in de kasteeltijd zijn geen aanwijzingen gevonden. Als er meer bebouwing is geweest, dan zal die vermoedelijk langs entreeroute hebben gestaan, waar nu de arbeiderswoningen staan.



Nicolas van Souburg

Nicolas van Souburgh (Nicolaas van Subburghe) was baljuw van Zuid-Holland en hield het goed in leen van de Van Teylingens, een vermogend adellijk geslacht, met hun stamslot bij Voorhout. Het geslacht Van Teylingen onderhield nauwe banden met de graven van Holland. Deze graven hadden in ruil voor politieke en militaire steun grote delen van westelijk Alblasserwaard uitgegeven aan de Van Teylingens. Rond 1280 was Dirk van Teylingen ambachtsheer van verschillende 'ambachtheerlijkheden', zelfstandige bestuurlijk eenheden met eigen rechtspraak. Ook in de ambachtheer-lijkheid Alblas werd uit zijn naam bestuurd, recht gesproken en belasting geheven.

In de tijd dat het Hof Souburgh ontstond werden op verschillende plekken in het graafschap Holland versterkte huizen of kastelen gesticht door de graven van Holland en, in hun navolging, de rijke adel. Deze nobilis onderscheidden zich van zogenaamde huislieden (de boeren, ambachts-lieden en handwerkers) doordat zij geen belasting hoefden te betalen aan de graaf. Daarnaast beschikten zij over bepaalde privileges, zoals het jachtrecht. Hun status blijkt uit het bezit van paarden, jachthonden en roofvolgels. Zij waren het aan hun stand verplicht te leven in een verdedigbaar huis, liefst niet te dichtbij de huizen van de huislieden en mochten geen handwerk verrichten. Het landwerk, ten behoeve van de landerijen van de buitenplaatsen, werd dan ook uitbesteed aan horige lieden of werd verpacht.





Op een proceskaart van het westelijk deel van de Alblasserwaard uit 1542 is een (stenen) gebouw te zien.

Ook in het noorden plangebied langs het dijkje van de Souburgse polder is sprake geweest van bewoning.

Tot welke tijd de burcht heeft bestaan is niet precies duidelijk. In ieder geval waren van de bebouwing in 1654 alleen de fundamenteën nog aanwezig. Mogelijk was met het verdwijnen van de militaire functie de burcht verlaten en in verval geraakt.

De 18de eeuwse buitenplaats

De tweede fase van het hof start met de bouw van een hofstede in de eerste helft van de 18de eeuw, direct ten noordoosten van de fundamenteën van het kasteel. In de tweede helft van de 18de eeuw groeide deze hofstede uit tot buitenplaats bestaande uit herenhuis, koetshuis, boerenwoning, boomgaard, tuinen, lanen en een plantage.

De buitenplaats besloeg het hele schiereiland (de Polder Souburgh) en werd ontsloten door een westelijk en oostelijk gelegen toegangspad. De oriëntatie van het herenhuis bleef vermoedelijk naar het oosten. De toeganslanen waren voorzien van monumentale toegangshekken. De beide

toeganspaden zijn nog duidelijk herkenbaar in het landschap, de hekpijlers van het oostelijke pad zijn bewaard gebleven. Deze hebben een geprofileerde natuurstenen bekroning in Lodewijk-XIV-stijl.

Het 19de eeuwse landgoed

In de tweede helft van de 19de eeuw begint de derde fase van het hof. Het herenhuis wordt gesloopt en de huidige herenboerderij wordt opgericht in eclectische stijl (1857).

Ten opzichte van de eerdere fasen is de oriëntatie gedraaid. Het voorhuis is gericht op de rivier en heeft een parkachtige voortuin met vijver, linde, kastanjabomen en een treurbeuk, uitkijkend over de Alblas. Aan de noordzijde werd het stalgedeelte als duidelijk zelfstandig volume -zowel architectonisch als constructief- gerealiseerd. In 1941 brandde de stal af en werd op de oude funderingen en volgens de oude bouwmassa herbouwd. De hoofdtoegang wordt nu gevormd door de westelijke oprijlaan.

Naast het hoofdgebouw werden verschillende bijgebouwen gerealiseerd waaronder, het prachtig aan de Alblas gelegen, Appelhuis. Een curieus gebouwtje met een smal hoog profiel uit het derde kwart van de 19de eeuw, dat de functie van dienstwoning en droogzolder voor appels



Souburgse Molén



Poort Souburgh



Appelhuis



Monumentale Hof Souburgh

uit de bij de herenboerderij gelegen boomgaard, combineerde.

De boomgaard bevond zich op het driehoekige perceel in de zuidoosthoek van het schiereiland dat omsloten wordt door een watergang. Direct ten noorden hiervan zijn rond deze tijd verschillende bedrijfsgebouwen en arbeidershuisjes gebouwd. Deze eenvoudige vormgegeven bebouwing is geclusterd aan het eind van westelijke toegangsweg.

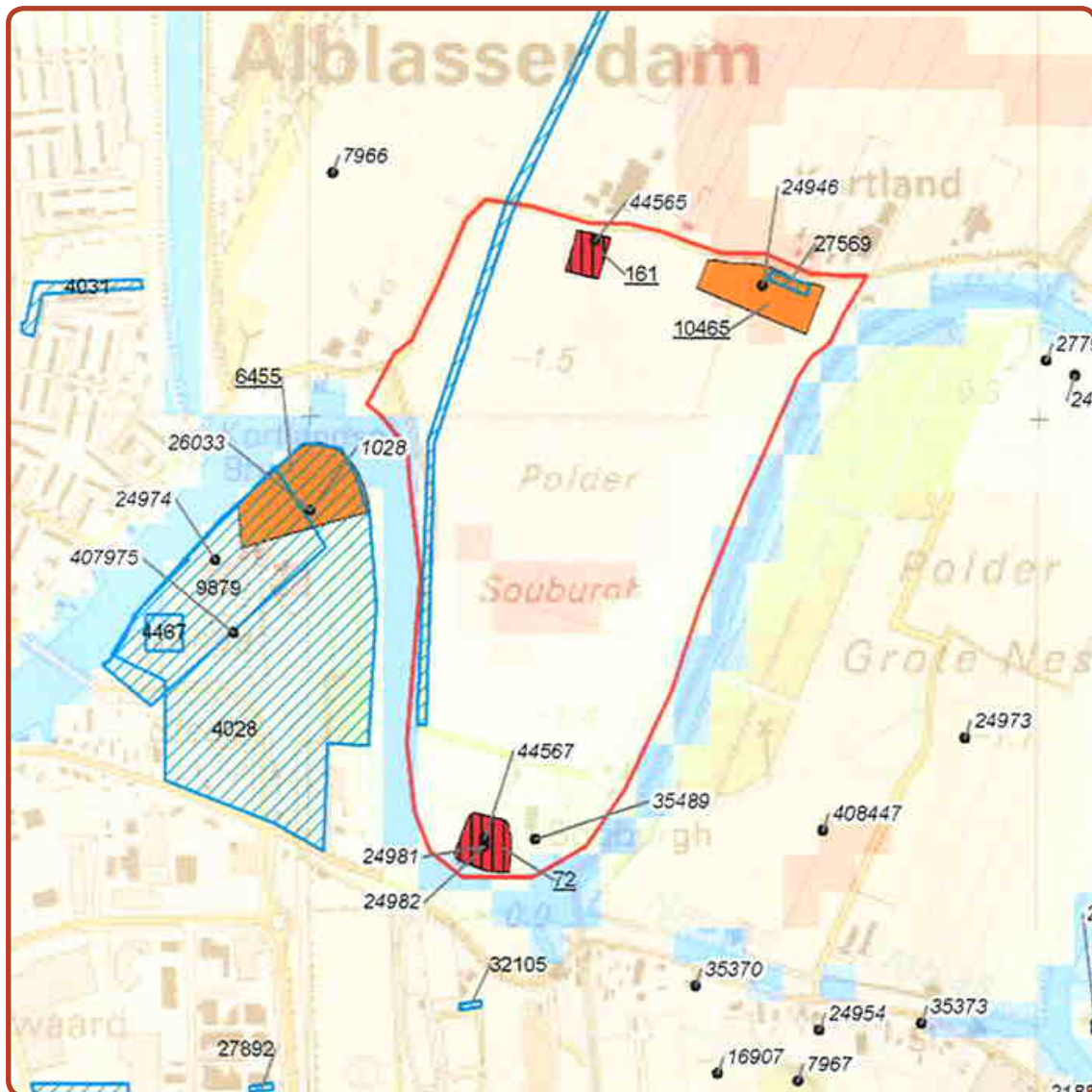
Langs de westelijke toegangsweg staat de inmiddels vervallen molen Souburgh (opgericht in 1860) die dienst deed voor het bemalen van de polder. De molen is op het moment in zeer slechte staat.

Het is niet bekend wanneer in de Polder Souburgh voor het eerst windbemaling werd toegepast. In elk geval werd op de proceskaart van 1542 ter plaatse van de huidige molen al een molen aangegeven. In 1860 is de huidige molen opgericht, een stenen grondzeiler. Deze molen raakt in 1945 buiten bedrijf. In 1997 werden de wiken van de molen verwijderd. De polder wordt momenteel bemalen door een elektrische pomp. De afwatering van de polder wordt nog steeds gevormd door een licht kronkelende structuur door de polder.

Waardering

De boerderij, de hekpijlers en het appelhuisje zijn beschermde Rijksmonumenten en worden door de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed als een complex gezien. De historische, ruimtelijke en functionele relatie met de omgeving is van groot belang, waarbij de samenhang tussen bebouwing en landschap en terreininrichting (monumentale bomen) de kern vormt. Het Hof Souburgh is van algemeen belang vanwege de cultuurhistorische waarde als voorbeeld van een complex dat in aanleg teruggaat tot in de 13e eeuw en zich in de 18e eeuw tot buitenplaats ontwikkelde en vervolgens weer een agrarische functie kreeg. Daarnaast is het complex stedenbouwkundig van belang als ensemble van ruimtelijk en functioneel gerelateerde objecten in combinatie met een parkachtig aangelegde voortuin. Het complex is beeldbepalend gelegen aan de Alblas.

Van de restanten van de 18e eeuwse buitenplaats zijn alleen de hekpijlers beschermd. Andere nog zichtbare elementen/structuren zijn de toegangswegen (aan weerszijden van de Polder Souburgh), en de omgrachting van het (driehoek-vormige) gebied in de zuidoost punt van de polder.



Van de 19e eeuwse herenboerderij zijn de boerderij zelf en de appelhuisje beschermd. De boerderij is van algemeen belang vanwege de architectuurhistorische waarde wegens de Eclectische bouwstijl, de rijke detaillering en de gaafheid van het exterieur van het woonhuis en de Traditioneel Ambachtelijk stijl van de appelhuisje. Daarnaast is de appelhuisje een typologisch zeldzaam object. De stal (uit 1941) heeft een bijzondere spantconstructie.

De negentiende-eeuwse molen is als monument beschermd en niet alleen als object waardevol maar ook in samenhang met de landschappelijke structuur van de meanderende waterloop.

In het plangebied zijn twee beschermde archeologische monumenten aanwezig. Aan de zuidzijde van het terrein zijn de overblijfselen van Kasteel Souburgh (AMK-nr. 72) gesitueerd en aan de noordzijde bevinden zich de resten van een middeleeuwse huisterp (AMK-nr. 161). Deze genieten een wettelijk beschermde status. Aan de noordzijde is eveneens een terrein van hoge archeologische waarde aanwezig (wettelijk niet beschermd) dat gelegen is op de Schoonrewoerdse stroomgordel (AMK-nr. 10.465). Aan de hand van de waarnemingen en onderzoeken uitgevoerd op deze terreinen worden ze in de volgende paragraaf nader besproken.

Belangrijkste kwaliteiten:

- belangrijke continuïteit in opeenvolgende fasen die nog goed afleesbaar zijn in landschap en bebouwing;
- sterke relatie bebouwing en omliggende landschap als ensemble;
- relatie van de bebouwing onderling als onderdeel van buitenplaats of boerderij ;
- groene inrichting met monumentale bomen als onderdeel en in relatie tot de bebouwing van de buitenplaats;
- fundamente kasteel, met omgrachting en met mogelijke voorburcht op locatie voormalige buitenplaats;
- huidige herenboerderij op locatie van voormalige buitenplaats, oriëntatie, ligging aan Alblas;
- combinatie met bijgebouwen, appelhuis, toegangshekken, siertuin, boomgaard.



Revitaliseren; behoud en versterken

In de voorgaande analyse zijn de ruimtelijke, landschappelijke en cultuurhistorische kenmerken en kwaliteiten naar voren gekomen.

Uitgangspunt voor de toekomstige ontwikkeling is het revitaliseren van de Souburgse polder. De bestaande ruimtelijke, landschappelijke en cultuurhistorische karakteristieken vormen het uitgangspunt en worden in onderlinge samenhang versterkt en herkenbaar gemaakt.

Hoofdpunten zijn:

- het behoud en herstel van de aanwezige monumentale bebouwing en archeologische monumenten;
- herontwikkeling van het vervallen woningencluster;
- versterken van de landschappelijke structuur.

Hiernaast kan qua streefbeeld de betekenis vergroot worden door het gebied beter te ontsluiten, zowel fysiek door het (gedeeltelijke) toegankelijk maken van de polder en de aanleg

van een voetgangersroute als door het bieden van informatie over de geschiedenis en cultuurhistorie van de locatie.

In deze paragraaf worden de verschillende kenmerken benoemd die bepalend zijn voor het karakter van de locatie. Per element wordt aangegeven op welke wijze voorgestane ingrepen kunnen bijdragen aan de bestaande karakteristiek van het gebied. Het uitgangspunt daarbij is dat de ontwikkelingen bijdragen aan het behoud en het versterken van de ruimtelijke en cultuurhistorische karakteristiek. Nieuwe elementen kunnen daarbij worden toegevoegd aan de bestaande karakteristieken om deze te accentueren of te versterken. De nieuwe elementen dienen een betekenisvolle relatie met de omgeving aan te gaan.



Landschap

De grootschalige verkaveling en de hogere ligging van de Souburgse polder zijn kenmerkend en onderscheiden de polder van de omgeving. Ook het gebruik als akkerland wijkt af van het grasland van de omgeving. Dit verschil blijft gehandhaafd en middels beplanting aan de Alblas wordt de begrenzing van de polder ruimtelijk beter herkenbaar gemaakt.

Aan de westzijde van de polder wordt enige beplanting voorgesteld (met inachtneming van de molenbiotoop).

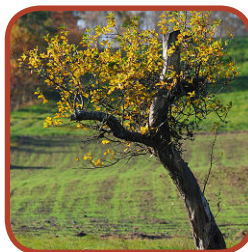
Vanaf Kortland ervaart men het kleinschalige slagenlandschap van de Alblasserwaard. Eenmaal in Polder Souburgh benadrukt de beplanting aan de westzijde van de Alblas de eenheid en versterkt de beplanting de openheid, de weidsheid en het afwijkende karakter van de polder.

In verband met het in gebruik nemen van de molen zal de beplanting aan de westzijde van de polder beperkt blijven tot opgaande beplanting. Hiermee wordt de begrenzing van de polder en de ligging van de Alblas gemarkeerd.



Beplanting

Van belang is dat de nieuwe beplanting bestaat uit inheemse en gebiedsspecifieke soorten. Hierbij kan gedacht worden aan wilg, els, fruitbomen en riet.



Agrarisch gebruik

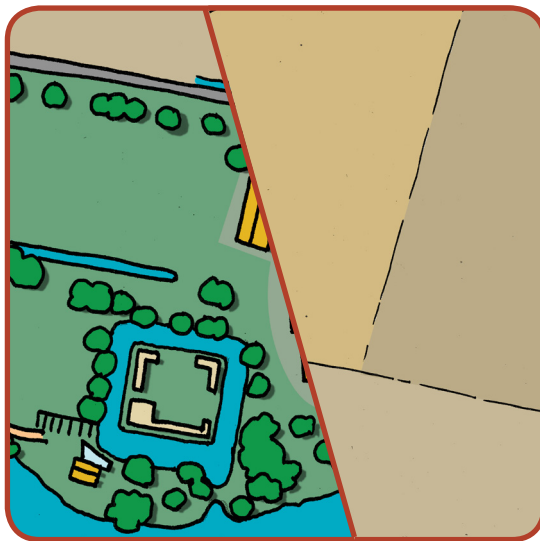
Het agrarische gebruik is karakteristiek voor de Souburgse polder en vanuit cultuurhistorisch oogpunt een waardevol aspect. Dit wordt verklaard door de bijzondere (historische) waterkundige situatie van de polder. Het landbouwbouwkundig gebruik blijft dan ook gehandhaafd.

Bij de ontwikkeling is het dan ook niet zinvol gebruik te maken van de mogelijkheden van de landgoederenregeling met de daaraan gekoppelde verplichting tot natuurontwikkeling en bosaanleg. Juist het behoud van het agrarische cultuurlandschap is van uit de karakteristiek van de locatie van belang.

Dit laat onverlet dat in enkele gevallen de belangen voor de landbouw moeten worden gecombineerd met andere belangen. Voorbeeld hiervan de voorgestelde beplanting langs de Alblas.

Gebiedsindeling

Behouden en versterken van het contrast tussen de open agrarische percelen van het noordelijk deel van het schiereiland en het hoger gelegen, meer besloten en kleinschaliger zuidelijke deel



van de polder waar de bebouwing is gesitueerd.

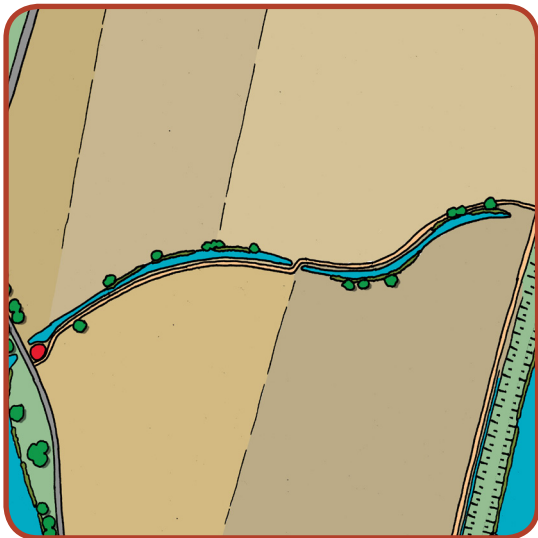
Het versterken van het onderscheid kan worden vormgegeven door het toevoegen van opgaande beplanting vooral op de grens van het open en besloten deel. Beplanting zal hier gesitueerd worden aan de zuidzijde van de bestaande toegangsweg. Hierdoor kan het grootschalige landschap ervaren worden totdat men 'door de bomenrij' het zuidelijke deel binnenkomt. Ook vanuit landbouwkundig oogpunt (bedrijfsvoering) levert het openhouden van de agrarische percelen grote voordelen op.

Centrale waterloop

In de huidige situatie is de meanderende waterloop vrijwel niet zichtbaar in het landschap. De watergang heeft als afwateringsloop gekoppeld aan de molen een belangrijke rol gespeeld in de vorming van het landschap.

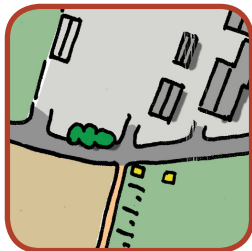
De zachte, natuurlijke vorm van de centraal gelegen watergang wordt ruimtelijk verduidelijkt door het aanbrengen van beplanting in de buitenbochten van deze watergang.

Met de aanplant van kleinere bossages en de mogelijke aanleg van een voetpad langs de oever wordt de meanderende waterloop beter herkenbaar en komt het contrast met het regelmatig verkavelde omliggende landschap tot uiting. Voorkomen moet worden dat een (te) lange bomenrij het agrarische landschap verknipt. Hiernaast is het denkbaar de steile oevers van de waterloop, in de buitenbocht te vergraven tot meer 'natuurlijke' oevers en riet aan te brengen in een draszone.



Toegangshekken

Door de twee toegangshekken in ere te herstellen, krijgt Souburgh naar het Kortland een nieuw gezicht; de toegangen staan symbool voor de buitenplaats en geven het gebied meer allure. De poorten markeren de bestaande (historische) toegangsroutes waarmee de betekenis als entree/oprijlaan naar de bebouwing op het zuidelijk deel van het schiereiland wordt versterkt. De oostelijke toegangspoort zal worden gerestaureerd, maar vanwege de doorrij grootte niet geschikt zijn als daadwerkelijke doorgang voor auto's. Een tweede "poort" ten westen van de historische poort, bijvoorbeeld gevormd door twee bomen, kan de daadwerkelijke ontsluiting vormgeven.



Voor de westelijke toegang is een eigentijdse vormgeving van de voormalige poort denkbaar, waarmee gerefereerd wordt aan de historische situatie. Er kan eveneens gedacht worden aan een met groen of bomen vormgegeven poort of een symbolische verwijzing naar de voormalige doorgang. Hierbij dient de ontsluiting een goede verkeertechnische inpassing te krijgen.

Oprijlanen

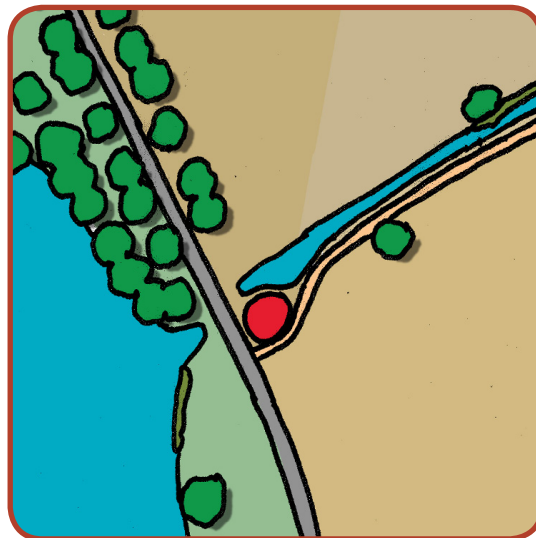
In de middeleeuwse situatie vormde de oostelijke toegang de hoofdontsluiting van het gebied. Het kasteel en de voorburcht waren evenals het hoofdgebouw van de 18de eeuwse buitenplaats ontsloten vanaf deze route. Met nieuwe oriëntatie van de 19de eeuwse herenboerderij krijgt de westelijke toegang een gelijkwaardige betekenis. In de huidige situatie vormt de westelijke route langs de molen de entree voor het gebied.



In de toekomstige situatie zal ook de oostelijke ontsluiting weer gebruikt worden als toegang voor het te herontwikkelen woningcluster. De route zal aan de binnenzijde van de waterkering komen te liggen en worden vormgegeven als karrenspoor of met half-verharding. De route zou kunnen aantakken op de mogelijk aan te leggen wandelroute langs de waterloop in het midden van het plangebied (zie kaart blz 32).

Molen

De molen zal gerestaureerd en maalvaardig gemaakt worden. Hiermee blijft dit monument als onderdeel van de waterhuishouding van de Polder Souburgh behouden. De molen zal primair als werkende molen functioneren. Een recreatieve nevenfunctie voor de molen is denkbaar als halteplaats voor fietsers en voetgangers met eventueel een kleine aanbouw of bijgebouw waar informatie, een kop koffie en een versnapering te krijgen zijn. Een mogelijk bijgebouwtje dient laag en kleinschalig te zijn en met een sobere vormgeving en materiaalgebruik ondergeschikt te blijven aan de molen. Bij het oprichten van het bijgebouwtje moet een afweging gemaakt worden met het belang van de molenbiotoop.



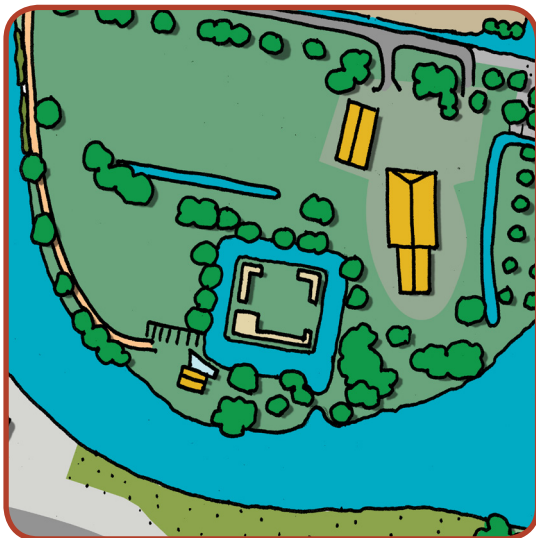
Appelhuis

Het appelhuis zal als onderdeel van de negentiende-eeuwse herenboerderij gerestaureerd en in gebruik genomen worden als kantoor.

Een aanbouw aan de noordzijde van het appelhuis is mogelijk wanneer deze tegengesteld en ondergeschikt is aan het appelhuis. Een platte lage aanbouw van eenvoudig materiaal zoals glas, metaal en (natuurlijk) hout is denkbaar.

Het appelhuisje moet in zijn kenmerkende smalle verticale vorm echter duidelijk herkenbaar blijven als zelfstandig bouwwerk.

Een smal pad toegankelijk voor auto's zal een klein voorerf bij het appelhuis ontsluiten. Hier zal parkeergelegenheid voor enkele auto's gerealiseerd worden.



Kasteel

Van het middeleeuwse hof is de gracht rond het kasteel nog herkenbaar in het landschap. Het behoud van deze plek en het beschermen van de archeologische waarden staan voorop. Door het opschonen van de gracht kan de historische structuur versterkt worden. Hiernaast is het denkbaar om de aanwezige fundamenten beter herkenbaar of zichtbaar te maken. Hiermee wordt de geschiedenis van het Hof Souburgh en de samenhang met de omgeving beter herkenbaar. Informatie over de geschiedenis kan als hulpmiddel voor het ontsluiten van verhalen van de locatie gebruikt worden.



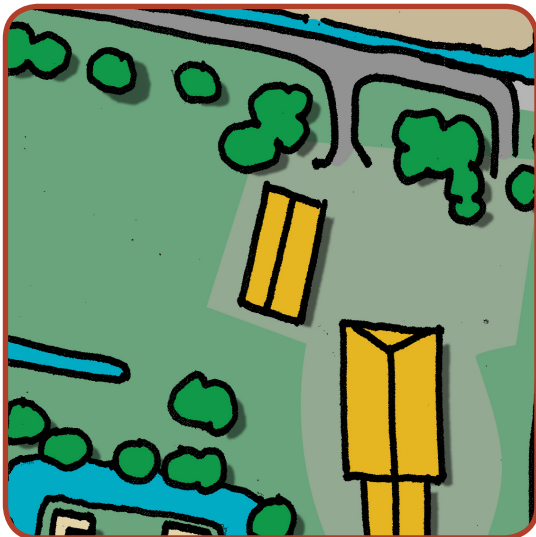
Herenboerderij met stalgedeelte

De herenboerderij Hof Souburgh is een rijksmonument; herstel en restauratie van het bestaande gebouw is het uitgangspunt. Randvoorwaarden voor renovatie worden ingegeven door de monumentenstatus van het pand, extra randvoorwaarden voor beeldkwaliteit zijn niet aan de orde voor wat betreft architectuur. De hogere ligging van het complex, op een huisterp zou tot uitdrukking kunnen komen in de inrichting van het terrein. Door middel van beplanting of anderszins is het mogelijk de terp duidelijker zichtbaar te maken en te accentueren. De monumentale bomen blijven als onderdeel van de buitenplaats behouden.



Wagenshuur

De voorzijde van de herenboerderij is georiënteerd op de Alblas. Het stalgedeelte en achtererf vormt het gezicht richting de polder. De huidige opstallen zullen hier plaatsmaken voor een nieuwe wagenshuur van maximaal 150m². Deze schuur krijgt een sobere eenvoudige uitstraling in donker hout en/of baksteen en een pannendak. De schuur kan (gedeeltelijk) open worden uitgevoerd. Vanaf de ontsluitingsweg zal nieuw aanplant van bossages het terrein enigszins afschermen.



Boomgaard

Van oudsher is een driehoekig stuk land herkenbaar in het gebied. Het betreft een voormalige boomgaard. Uitgangspunt is het herstel van deze boomgaard als landschappelijk element welke een nauwe samenhang heeft met de herenboerderij en de voormalige functie van het appelhuis. De aanwezige woning zal verdwijnen.

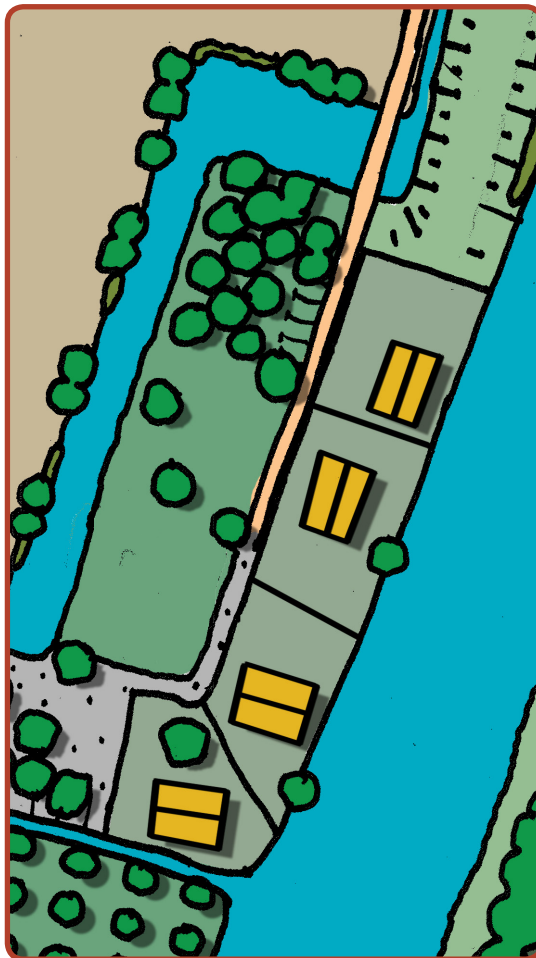


Cluster van woningen

Langs de oostelijke toegangsweg ligt een cluster van (arbeiders) woningen en schuren. Mogelijk heeft op deze locatie, langs de voormalige entree van het hof, eerdere bebouwing gestaan. Uitgangspunt hier is het herontwikkelen van de locatie waarbij de bestaande bebouwing plaats maakt voor nieuwe woningen.

De begrenzing van het nieuwe wooncluster is gebaseerd op de aanwezige lijnen in het landschap en de vigerende woonbestemming. Een verdere oprekking van het woongedeelte in noordelijke richting is ongewenst. Ook een verspreiding van woningen op meerdere plekken elders in het gebied is, gelet op de historie en de huidige landschappelijke inrichting niet wenselijk. Daarnaast versterkt de clustering op de huidige plek de ensemble waarde.

Het wooncluster bestaat uit een groep van vier woningen aan het einde van de route vanaf Kortland. De vier woningen vormen een (verzamel- of woon-) erf, met bebouwing rond een erf of centrale ruimte aan de westzijde. Een visuele scheiding en de verspringende gevels tussen de twee centraal gelegen woningen voorkomt een te uniforme rij woningen langs de Alblas en behoudt de openheid naar het water.



De woningen vormen een samenhangend geheel van woningtypen die refereren aan voor de streek karakteristieke bebouwing. Kenmerkend is een eenvoudig (rechthoekig) basisvolume met kap, eenvoudig materiaalgebruik en sober en terughoudend kleurgebruik.

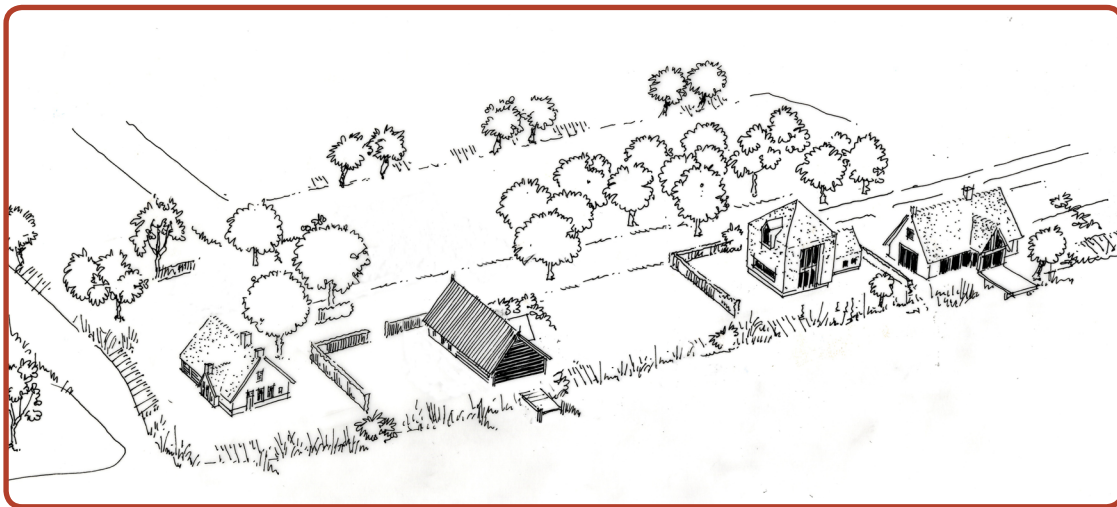
De woningen zijn aan de Alblas gelegen en kenmerken zich door een tweezijdige orientatie.

Daarbij is het beeld vanaf het water minstens zo belangrijk als dat vanaf de landzijde. Om die reden wordt de bebouwing zoveel mogelijk geconcentreerd in één hoofdvolume. Langs de Alblas is het daarom wenselijk de bijgebouwen

inpandig of aangebouwd te realiseren en daarmee verrommeling en te voorkomen.

Op de gronden die niet grenzen aan de Alblas is een groene inrichting mogelijk.

Verrommeling van de percelen, bijvoorbeeld door vergunningsvrije bouwwerken, dient zoveel mogelijk te worden voorkomen. Dit zou kunnen door een gezamenlijke beheervorm in te stellen.



schetsimpressie

De koppeling met de oostelijke toegangsweg, een omzoming van het cluster met water en het streekeigen karakter van de bebouwing zijn belangrijke algemene ruimtelijke uitgangspunten.

Daarnaast gelden de volgende aanvullende randvoorwaarden.

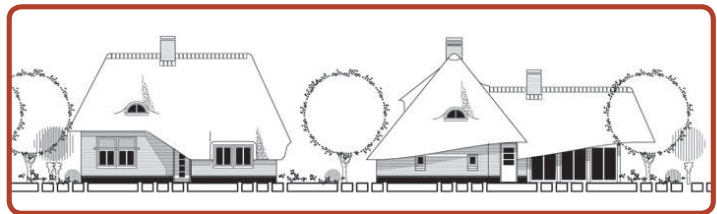
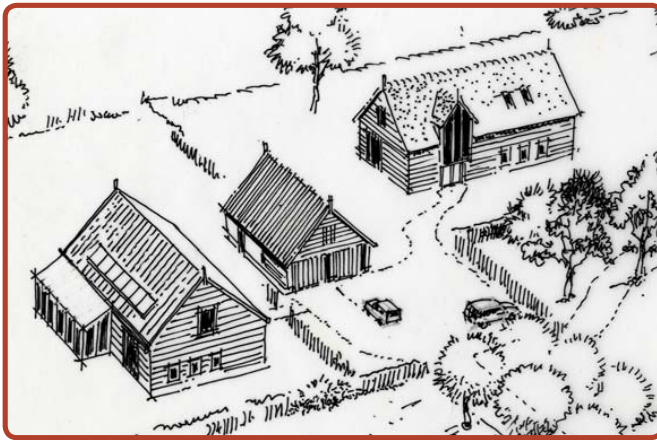
Stedenbouwkundige randvoorwaarden

- de stedenbouwkundige opzet is informeel maar volgt grotendeels de richting van de nieuwe ontsluitingsroute;
- de bebouwing is georganiseerd één cluster; een cluster met 4 woningen rond een erf;
- tussen de twee centraal gelegen woningen is een ruimtelijke / visuele scheiding (groene invulling) aanwezig;
- het beeld van de tuinen en bebouwing aan de zijde van de Alblas is rustig zoveel mogelijk vormgegeven als een voorkant;
- de oriëntatie en kaprichting is gericht op de hoofdstructuur;
- de bebouwing richt zich op de hoofdroute;
- de bebouwing langs de Alblas heeft een "tweede voorkant" aan het water;
- aan de voorzijde is de overgang tussen openbaar en privé 'getrapt' door open voortuinen met lage erfafscheidingen;



Concept: één cluster / ruimtelijke eenheid gescheiden door groen

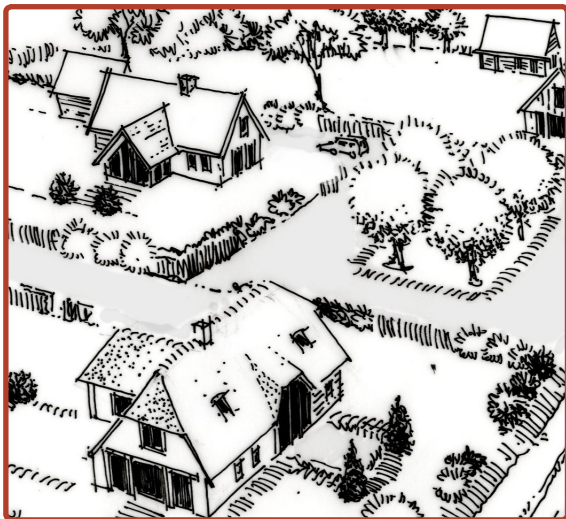
- een waterpartij en gemeenschappelijke groenvoorziening (weide, boomgaard) met de mogelijkheid tot informeel parkeren (halfverharding, opgaand in de omgeving) zorgen voor afstand tussen agrarisch land en woongebied

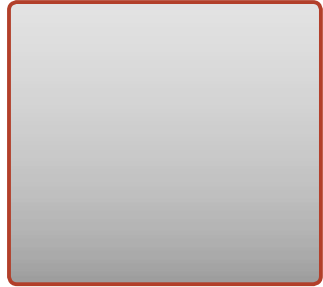


inspiratie en/of sfeerbeelden

Bebouwing

- de bebouwing van het wooncluster is ondergeschikt aan herenboerderij;
- de bebouwing is individueel ontworpen, met aandacht voor onderlinge samenhang;
- de bebouwing telt overwegend 1 laag met kap (een goot- en nokhoogte van maximaal 3,5 meter en 8 meter);
- hiernaast geven één of twee hogere woningen (twee lagen met kap) een ruimtelijk accent en variatie aan het beeld/silhouet.
- de hoofdvorm van de bebouwing bestaat uit eenvoudige rechthoekige volumes met eenvoudige kapvormen;
- de bebouwing kent diverse (orthogonale) kaprichtingen (bij voorkeur een zadeldak, of anders een schilddak of mansardekap);
- de daken hebben een steile kaphelling (minimaal 45 graden);
- de woningen hebben een streekeigen karakter in traditionele of eigentijdse uitvoering;
- de kappen hebben een gesloten karakter met minimale onderbrekingen.





Materiaal en kleur

- de bebouwing kent een zekere diversiteit in materiaal- en kleurgebruik maar is niet contrasterend ten opzichte van elkaar of de bebouwing in de omgeving;
- ambachtelijke, natuurlijke materialen in een eigentijdse of stijlzuivere toepassing;
- geen grote glazen oppervlakten of pui-invullingen;
- het kleurgebruik is terughoudend;
- toe te passen materialen zijn:
 - bruin-rode baksteen;
 - (wit of grijs) pleisterwerk;
 - (donker gepotdekseld) hout;
 - glas;
 - ambachtelijke (niet glanzende) keramische pannen;
 - riet.

Inrichting openbaar gebied

- informele inrichting;
- halfverharding als uitgangspunt:
 - karrespoor voor de ontsluiting van het wooncluster;
 - grind, schelpen of materiaal van vergelijkbare uitstraling als verzamelerf;
 - grasstenen bij parkeervoorziening in groen;
- getrapte, zachte overgang van openbaar naar private tuinen met lage hagen.

Schiegebouw
Van Nelleweg 6060
3044 BC Rotterdam

Postbus 13060
3004 HB Rotterdam
T 010 433 00 99

F 010 404 56 69
E kuiper@kuiper.nl
www.kuiper.nl



KuiperCompagnons

Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw, Architectuur, Landschap
City & Regional Planning, Urban Design, Architecture, Landscape